



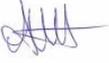
Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

EDIFICIO SAN CRISTÓBAL

DFZ-2021-351-XIII-SRCA

FEBRERO 2021

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	 Claudia Pastore H. Jefa Sección Ciudad y Territorio Firmado por: 5d29efe4-5e29-4bd3-8496-c777646f2211
Elaborado	Angélica Medina R.	 Angélica Medina R. Profesional DFZ

Contenido

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1	Antecedentes Generales	3
2.2	Ubicación y Layout.....	4
3	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
3.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización	6
3.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	6
4	REVISIÓN DOCUMENTAL	6
4.1	Documentos revisados	6
5	HECHOS CONSTATADOS	7
5.1	Hipótesis de elusión al SEIA.....	7
6	CONCLUSIONES.....	20
7	ANEXOS.....	21

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable "EDIFICIO SAN CRISTÓBAL", del titular Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA., emplazada en la comuna de Providencia, en la Región Metropolitana.

La actividad de fiscalización realizada, fue motivada por la denuncia ID 304-XIII-2020, referida a un potencial fraccionamiento asociado al proyecto inmobiliario "Edificio San Cristóbal", con la finalidad de eludir el Sistema de Evaluación Ambiental (SEIA), por no considerar otras edificaciones que se encuentran dentro del paño en que se emplazará el proyecto denunciado, se adjuntan a la denuncia los siguientes antecedentes:

- Permiso de Edificación N°586/1966 de la Municipalidad de Las Condes.
- Permiso de Edificación N°10/95 de la Municipalidad de Providencia.
- Resolución N°53/1996 de la Municipalidad de Providencia.
- Permiso de Edificación N°35/19 de la Municipalidad de Providencia.
- Cuadro de superficies Edificio San Cristóbal, sin fecha.
- Resolución 19/20 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia.

La actividad de fiscalización realizada consistió en un examen de información de la documentación proporcionada por el denunciante, así como de los antecedentes proporcionados por el titular del proyecto, en respuesta a Requerimiento de Información efectuado por esta Superintendencia mediante Resolución Exenta SMA N°2311 del 22 de octubre de 2020, reiterado mediante Resolución Exenta SMA N°2538 del 24 de diciembre de 2020 (ver anexo 1). Se revisaron además los antecedentes contenidos en el expediente de la Consulta de Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) denominada "Edificio San Cristóbal", presentada al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), con fecha 20 de mayo de 2020 y resuelta por el SEA a través de la Resolución Exenta N°202013101247 del 15 de octubre de 2020.

La materia relevante objeto de la fiscalización ambiental, correspondió a la hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

En consideración a los hechos constatados, es posible concluir que el proyecto inmobiliario "Edificio San Cristóbal", de la empresa Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, no cumpliría con las condiciones para ser tipificado en el literal h.1.3) del D.S N° 40/12, toda vez que el proyecto contempla 295 viviendas en una superficie de 0,4 hectáreas, que a su vez se ubica en un predio que posee una superficie total de 2,12 hectáreas, y por tanto no requiere ingreso obligatorio al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Sin perjuicio de lo anterior, se advierte que el proyecto se encuentra a 5 viviendas del umbral de ingreso establecido en dicho literal, por lo que de existir modificaciones del proyecto al alza de viviendas, deberá someterse obligatoriamente a evaluación ambiental. Además, de acuerdo a la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto a áreas colocadas bajo protección oficial, se puede determinar que el proyecto "Edificio San Cristóbal", no se encuentra emplazado en un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Edificio San Cristóbal	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: No iniciado
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Ubicado en la esquina de la calle Emeterio Larraín Bunster N°0390 y Avenida El Cerro N°1745, detrás del Hotel Sheraton.
Provincia: Santiago	
Comuna: Providencia	
Titular(es) de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA.	RUT o RUN: 76.499.880-4
Domicilio titular(es): Av. Santa María 1742, Providencia	Correo electrónico: --
	Teléfono: --
Identificación representante(s) legal(es): Representante legal 1: Oscar Biderman Levinson Representante legal 2: Jorge Breitling Alvo	RUT o RUN: Representante legal 1: RUT 10.099.293-0 Representante legal 2: RUT 6.870.570-3
Domicilio representante(s) legal(es): Av. Vitacura N°2885, Las Condes, región Metropolitana	Correo electrónico: sabogabir@guerrero.cl
	Teléfono: (56) 226742948

2.2 Ubicación y Layout

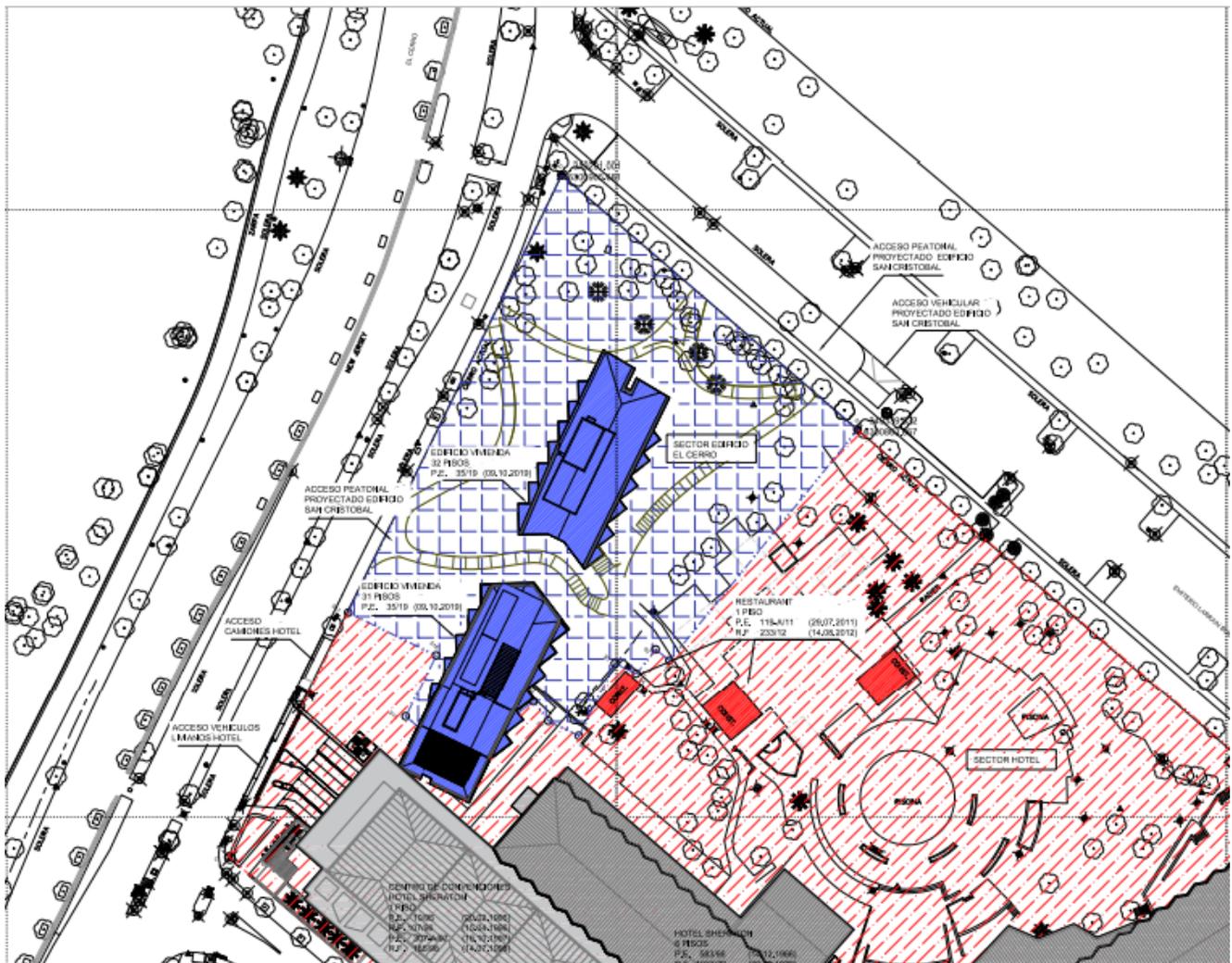
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth Pro, 2021).



Coordenadas UTM de referencia

Datum: WGS84	Huso: 19s	UTM N: 6.300.841m	UTM E: 349.240 m
---------------------	------------------	--------------------------	-------------------------

Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: Carta Inmobiliaria Mirador del Cerro, 11-01-2021)



Extracto plano de emplazamiento del proyecto, presentado por Inmobiliaria Mirador del Cerro Spa., en su carta del 11 de enero de 2021, en respuesta a requerimiento de información realizado a través de Res. Ex. SMA N° 2538 del 24 de diciembre de 2020.

En azul se muestran las obras proyectadas del Edificio San Cristóbal. El sector achurado en color azul corresponde al sector de emplazamiento del Edificio, denominado "Sector Copropiedad Inmobiliaria Edificio Parque San Cristóbal".

El sector achurado en color rojo, corresponde al sector de emplazamiento del Hotel Sheraton.

3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Detalle: Denuncia ID 304-XIII-2020	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

<ul style="list-style-type: none">Hipótesis de Elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1 Documentos revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente documento	Observaciones
1	Carta Inmobiliaria Mirador del Cerro Spa., de fecha 11 de enero de 2021.	Respuesta a Res. Ex. SMA N°2538/2020.	Ver anexo 2
2	Expediente denuncia ID 304-XIII-2020	Sistema de Denuncias (SIDEN) - SMA	--
3	Carta de Consulta de pertinencia al SEIA "Edificio San Cristóbal" ID PERTI-2020-5338	https://pertinencia.sea.gob.cl/sea-pertinence-web/app/public/busca dor/#/	Ver anexo 3

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hipótesis de elusión al SEIA

Número de hecho constatado: 1
Documentación Revisada: ID 1, 2 y 3 del apartado 4.1 del presente informe
Exigencias: Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 8, “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley [...]”. Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 10, “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...]” h) <i>Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas [...]</i> ” Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente Artículo 11 bis, “Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental. (...)” DS N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Artículo 3°.- Tipos de proyectos o actividades. “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: [...]” h) <i>Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i> h.1. <i>Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características: [...]</i> h.1.3. <i>Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.</i>
Hecho (s): <u>Examen de Información.</u> a. Con fecha 02 de octubre de 2020, fue recepcionada por la Superintendencia del Medio Ambiente una denuncia ciudadana por una posible elusión al SEIA, referida a eventuales irregularidades en el Permiso de Edificación otorgado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Providencia a la empresa Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA., para construir dos torres de viviendas en el mismo predio en el que se emplazan las instalaciones asociadas al Hotel Sheraton.

Se denuncia que dicho permiso presenta las obras a construir como una obra nueva y no como una ampliación, para de este modo eludir la respectiva evaluación ambiental.

- b. A través de la Resolución Exenta SMA N°2311 del 22 de octubre de 2020, reiterada mediante Resolución Exenta SMA N°2538 del 24 de diciembre de 2020, se le solicitó una serie de antecedentes al titular Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA., respecto de su proyecto Edificio San Cristóbal, de la comuna de Providencia. El titular respondió al requerimiento de información efectuado, mediante carta del 11 de enero de 2021. Respecto a la descripción del proyecto y su estado de implementación, el titular del proyecto informó lo siguiente:
- El proyecto "Edificio San Cristóbal" corresponde a un proyecto inmobiliario residencial de una superficie edificada total de 34.826,02 m² consistente en dos edificios que comprenden en total 295 departamentos, un local comercial, 372 estacionamientos para residentes, 30 estacionamientos para visitas y 143 estacionamientos de bicicletas. Se informa que de acuerdo al Plan Regulador Comunal de la comuna de Providencia, el proyecto se ubicará en un sector con uso de suelo definido como urbano en las zonas UpR y ECr/EAL. Del plano del proyecto, proporcionado por el titular se desprende que de los dos edificios informados, aquel que se emplaza hacia el oriente corresponderá a un edificio de 32 pisos, mientras que el edificio emplazado al poniente, corresponderá a un edificio de 31 pisos.
 - Respecto al estado de ejecución de las obras asociadas al proyecto, el titular informa que el proyecto no ha iniciado su construcción, lo que se puede apreciar en la figura 3, que muestra el sector de emplazamiento del proyecto sobre imágenes de Google Earth Pro 2021. El titular además informa que en este periodo se ha enfocado en la obtención de permisos requeridos para el desarrollo del proyecto, y que se encuentra tramitando la resolución que acoge el terreno a la Ley N°19.537.
 - El titular informa que el proyecto se emplazará en el mismo terreno en el que se ubica el Hotel Sheraton (ver figura 4), señala además que *"dicho terreno será previamente acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido por la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria"*, adjuntando el documento "Reglamento General de Copropiedad Condominio Los Conquistadores", de fecha 20 de enero de 2020, autorizado por el Notario Patricio Raby Benavente.
 - Revisado el documento "Reglamento General de Copropiedad Condominio Los Conquistadores", fue posible desprender lo siguiente:
 - o La Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA., es dueña de la propiedad ubicada en Av. Santa María 1742, Providencia ROL 7070-048.
 - o Se indica que el inmueble posee permisos de edificación y ampliaciones, asociados al Hotel Sheraton San Cristóbal.
 - o Se señala que a través del Permiso de Edificación N°35/19, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, la Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA., desarrollará y encargará la construcción de dos edificios habitacionales, que se construirán en un sector del inmueble con acceso por Avenida El Cerro y por calle Emeterio Larraín.
 - o Se indica que la inmobiliaria contempla seguir ampliando el Hotel y sus dependencias anexas, y que la inmobiliaria contempla enajenar eventualmente a terceros, una o más de las construcciones que existen o lleguen a existir en el inmueble o sus respectivos permisos de construcción, dentro de los que se cuentan los Edificios.
 - o En el artículo 5° del Reglamento General se señala que *"El Edificio conforma un todo con las demás construcciones del Inmueble. En atención a lo anterior, para efecto de dar a los Edificios una identidad separada e independiente del resto de las construcciones, de manera de dejar los Edificios en condiciones de ser enajenadas a terceros en forma independiente y separada, INMOBILIARIA MIRADOR DEL CERRO SpA solicitará que la totalidad del Inmueble sea acogido a las disposiciones de la Ley 19.537... constituyendo un condominio tipo A"*.
 - o El artículo 7° del Reglamento General señala que la totalidad del inmueble se ha denominado "Condominio Los Conquistadores" y que contempla la existencia de diversos sectores, siendo estos inicialmente el Sector Edificio El Cerro y el Sector Hotel. A continuación el artículo 8° señala que cada sector tendrá administraciones independientes mediante "subadministraciones". Por su parte el artículo 10° indica que *"La titularidad de los Permisos de edificación, en lo que respecta al Sector Edificio El Cerro, corresponderá exclusivamente a INMOBILIARIA MIRADOR DEL CERRO SpA o a quien lo suceda en el dominio de dicho sector. Quien suceda en el dominio de las unidades del Sector Edificio El Cerro estará facultado para*

determinar libremente las etapas o subetapas en que se construirán, las construcciones proyectadas en dicho sector en atención al permiso de construcción treinta y cinco/diecinueve de fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia y sus eventuales modificaciones".

- En la página 87 del Reglamento General presentado por el titular como anexo a su carta del 11 de enero de 2021, respecto a las servidumbres, se señala *"que el espacio de uso y goce que corresponde al Sector Hotel, quedará gravado en forma perpetua y permanente con una servidumbre de paso de cañerías y tuberías de agua potable; alcantarillado de aguas lluvia, alcantarillado de aguas servidas a favor de todas las edificaciones que se desarrollen en el Sector Edificio El Cerro..."*.

- c. Respecto a la localización de los accesos al proyecto inmobiliario y al hotel que se emplaza en el mismo predio, el titular adjunta un plano, en el que se grafican los accesos vehiculares y peatonales del proyecto, de acuerdo al plano aportado por el titular, los accesos al Proyecto Edificio San Cristóbal corresponden a: Un acceso peatonal proyectado por Avenida El Cerro, un acceso peatonal proyectado por calle Emeterio Larraín Bunster y un acceso vehicular proyectado por calle Emeterio Larraín Bunster (ver figura 5). En su carta del 11 de enero de 2021, el titular indica que *"los estacionamientos de ambos proyectos son completamente separados e independientes y cuentan con accesos y salidas completamente independientes"*. El titular declara además que *"no existen áreas comunes compartidas por el Hotel Sheraton existente y el proyecto Edificio San Cristóbal"*.
- d. Respecto a la subdivisión del predio en el que se emplazará el proyecto y que corresponde al mismo predio en que actualmente se localiza el Hotel Sheraton San Cristóbal, el titular en su carta del 11 de enero de 2021, señala que no existe una subdivisión predial aprobada para el predio en el que se emplazará el Edificio San Cristóbal. Se informa también que la Inmobiliaria Mirador del Cerro es la propietaria del predio siendo la inmobiliaria quien ha solicitado y obtenido los permisos para el proyecto Edificio San Cristóbal, el titular agrega que *"La sociedad que desarrollará y ejecutará finalmente el proyecto residencial Edificio San Cristóbal, adquiriendo derechos proporcionales en el bien común terreno y los permisos respectivos, será una sociedad distinta y no relacionada con Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA. Para lo anterior existe un acuerdo comercial, cuya ejecución se materializará una vez que la Dirección de Obras Municipales de Providencia otorgue el correspondiente Certificado de Copropiedad Inmobiliaria de conformidad al artículo 10 de la Ley N°19.537 ya mencionada"*.
- e. En cuanto a los permisos asociados al proyecto y entregados por la Municipalidad de Providencia, el titular informa que se obtuvo el Permiso de Edificación N°35/19 del 09 de octubre de 2019, otorgado por la DOM de Providencia, aclarado por Resolución N° 19/20 de fecha 31 de enero de 2020, emitida por la misma Dirección de Obras, de acuerdo al cual el permiso es otorgado por una "Obra Nueva", para construir dos edificios de 32 pisos destinados a vivienda y comercio, con una superficie edificada de 34.826,02 m². Se informa que la superficie total del terreno en el que se emplazarán las obras corresponde a 21.216, 95 m². Se señala además que los estacionamientos del proyecto corresponden a 372, asociados a viviendas; 30 estacionamientos de visitas y 350 estacionamientos existentes. En cuanto a las disposiciones especiales a las que se acoge el proyecto, se informa la Ley 19.537 Copropiedad inmobiliaria (posterior al otorgamiento del permiso). En el apartado de número de unidades totales por destino, se informan 295 viviendas, 1 local comercial, 752 estacionamientos (incluyendo los estacionamientos existentes asociados al Hotel Sheraton) y en apartado otros, se informa 1 Hotel Existente (el cual corresponde al Hotel Sheraton). El permiso de edificación 35/19, se otorga por Calle Emeterio Larraín Bunster N°390 y por calle El Cerro N°1745.
- f. Se revisaron también los antecedentes disponibles en el expediente de la Consulta de Pertinencia "Edificio San Cristóbal" presentada al SEA por parte de la Inmobiliaria Mirador del Cerro en mayo de 2020. De la revisión de dichos antecedentes se desprende que:
 - De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N°492 de fecha 08 de febrero 2017, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, el terreno en el que se emplaza el proyecto se ubica en área urbana y corresponde al predio ROL 7070-048, entre las calles Los Conquistadores, Emeterio Larraín Bunster, El Cerro y Josefina Edwards de Ferrari, y se emplaza en zona de uso preferentemente residencial y equipamiento de comercio

- restringido UpR y ECr. Respecto al estado de la urbanización se informa que ésta se encuentra ejecutada.
- La consulta de pertinencia en su apartado "Superficies de Proyecto" informa que el proyecto Edificio San Cristóbal se emplaza "*dentro de un terreno de superficie total de 21.216,95 m², dentro de la cual, una superficie de 4.079 m² será ocupada por el proyecto. El resto del terreno es ocupado por las dependencias del Hotel Sheraton, el cual es independiente del Proyecto actual*".
 - Respecto al sistema de alcantarillado y agua potable se informa que la provisión de agua potable y servicio de alcantarillado se realizará a través de la conexión a la red de Aguas Andinas, en su consulta de pertinencia el titular adjunta Certificado de Factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas N°3773 del 04 de mayo de 2020, para terreno ubicado en Emeterio Larraín Bunster N°0390, comuna de Providencia, el cual señala que los dos edificios residenciales contemplan una población estimada de 876 habitantes, lo que equivale a 409 metros cúbicos al día, el certificado informa las obras necesarias para el abastecimiento de los servicios antes mencionados e informa que para iniciar la construcción de las obras deberá contar con la aprobación del proyecto y la autorización de inicio por parte de Aguas Andinas S.A.
 - En relación al acceso vehicular y peatonal, la consulta de pertinencia presentada al SEA señala que la entrada y salida a las torres del proyecto será habilitado por calle Emeterio Larraín Bunster. El titular adjuntó Ord. SM/AGD/N°4015 del 18 de abril de 2019 de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana de Santiago, que aprueba el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) del proyecto "Edificio Parque San Cristóbal, V2" comuna de Providencia, el cual adjunta el Informe de Factibilidad Técnica y Esquemas de Medida de Mitigación visados del proyecto EISTU del proyecto "Edificio Parque San Cristóbal" V2, Providencia. Se procedió a revisar dicho informe pudiendo desprenderse lo siguiente:
 - o Se indica que las medidas propuestas en el estudio, consideran los impactos asociados a la construcción y operación de dos edificios de vivienda emplazados en el terreno del Hotel Sheraton San Cristóbal, el primer edificio contempla una torre de 31 pisos y 150 viviendas y el segundo corresponde a una torre de 33 pisos y 145 viviendas.
 - o En cuanto a los estacionamientos se informa que actualmente el proyecto cuenta con 350 estacionamientos destinados al hotel y se adicionan 402 estacionamientos para el destino vivienda, totalizando 752 estacionamientos.
 - o En relación a los accesos vehiculares, el proyecto cuenta con un acceso proyectado, localizado en calle Emeterio Larraín Bunster que permite el ingreso y egreso a las torres de viviendas. Se informa la existencia de un segundo acceso en la calle El Cerro para el ingreso y egreso de camiones asociados al hotel Sheraton. Finalmente se informa un tercer acceso, también existente y localizado en calle El Cerro y que posibilita el ingreso y egreso de vehículos livianos al hotel (ver figura 5).
 - o Respecto a las características operacionales del estudio, en cuanto a la demanda proyectada se consideran los nuevos flujos, no los existentes.
 - o De la revisión de las medidas de mitigación se desprende que el análisis del uso de estacionamientos se realiza en dos etapas, la primera por 186 estacionamientos y la segunda por 216 estacionamientos, lo que totaliza los 402 estacionamientos proyectados.
 - De acuerdo a la consulta de pertinencia presentada al SEA por el titular, la etapa de construcción del proyecto tendrá una duración de 35 meses. Entre las principales obras de esta etapa se cuentan: demolición, instalación de faenas, preparación del terreno y escarpe, socializado, excavación masiva, obra gruesa y terminaciones. Se informa la existencia de acopios temporales y bodega de residuos peligrosos.
- g. Entre los antecedentes contenidos en el expediente de la consulta de pertinencia presentada por Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA al SEA, se encuentra la carta de Inmobiliaria Mirador del Cerro de fecha 21 de septiembre de 2020, en la que se da respuesta a carta SEA RM/P N°202013103138 del 6 de agosto de 2020 por la que se solicitan antecedentes adicionales respecto del "Edificio San Cristóbal", de la revisión de los antecedentes presentados por el titular, a solicitud del SEA, fue posible desprender que:
- El titular argumenta que el proyecto Edificio San Cristóbal es independiente al Hotel Sheraton, por cuanto no responden a una sola lógica, ya que se trata de un hotel y de un proyecto residencial que corresponden a tipologías de evaluación diferentes, no hay estructuras físicas compartidas entre ambos proyectos, no hay obras a ser ejecutadas de forma simultánea, no hay tramitaciones administrativas conjuntas y no existen medidas de mitigación, reparación y/o

- compensación comunes entre ambos proyectos. El único punto de encuentro, señala el titular, es que ambos se emplazan en un mismo terreno.
- El titular señala que durante la tramitación del Permiso de Edificación 35/19 de la DOM de Providencia, declaró la existencia del hotel y además señala los motivos por los que no debió presentarse como una "modificación de proyecto" de acuerdo a la Ordenanza General del Urbanismo y Construcción (OGUC), indicando que "*según las normas de la LGUC como de su OGUC, solo debía presentar, tramitar y aprobar este proyecto en la Dirección de Obras Municipales como 'obra nueva, ampliación', no cabiendo la posibilidad de ser tramitado como una 'Modificación de proyecto'*". Al respecto, cabe señalar que el Permiso de Edificación N°35/19, indica que el proyecto es tramitado como "obra nueva" y no como ampliación mayor a 100 m².
 - Respecto al EISTU presentado y su aprobación por parte de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, el titular informa que reconoció la existencia del hotel Sheraton como situación base y los estacionamientos preexistentes, el titular informa que "*optó por presentar un EISTU utilizando la metodología de estudio táctico con reasignación*", es decir siguiendo los lineamientos del artículo 2.4.3 de OGUC, para proyectos residenciales que contemplen entre 601 y 10.000 estacionamientos¹. El titular añade que no existe codependencia entre el Hotel y el Proyecto Inmobiliario, por cuanto los accesos serán diferenciados para ambas instalaciones, sin haber puntos comunes entre vehículos o personas.
 - En su carta el titular identifica las obras y/o edificaciones presentes en el predio, señalando si son o no previas al año 1997, que entró en vigencia el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, para realizar el análisis del artículo 2° literal g) del D.S. N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, descartando que el proyecto inmobiliario corresponda a una modificación de la actividad desarrollada en el predio, asociada a la existencia del Hotel Sheraton.
- h. Entre los antecedentes contenidos en el expediente de la consulta de pertinencia presentada por Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA al SEA y como anexo a la carta de Inmobiliaria Mirador del Cerro del 11 de enero de 2021, se presenta la Resolución Exenta SEA N°202013101247 del 15 de octubre de 2020, que resuelve consulta de pertinencia de ingreso al SEIA proyecto "Edificio San Cristóbal", la que resuelve que dicho proyecto no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución, con base a las siguientes consideraciones:
- El proyecto ha sido informado como proyecto nuevo y no como una modificación de un proyecto existente, señalándose que la autoridad comparte dicha calificación "*toda vez que si bien el Proyecto se emplazará en el mismo predio en donde actualmente se encuentra construido y operando otro proyecto, como es el Hotel Sheraton, es posible concluir que la descripción de las partes, obras o acciones del primero, no tienen como objetivo modificar o complementar las obras, partes o acciones del proyecto existente, siendo las primeras independientes funcional y jurídicamente respecto del segundo. Asimismo, no es posible advertir que existan obras que tengan relación de complementariedad entre ambos proyectos, ni persigan la ejecución de la misma actividad descrita en las tipologías señaladas en el artículo 3 del RSEIA*".
 - La resolución del SEA señala que el proyecto no cumple con los requisitos señalados en los literales h.1.1, h.1.2, h.1.3, h.1.4 ni con los del literal p) del artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental (RSEIA).

Resultados del Examen de Información efectuado

A la fecha de elaboración del presente informe de fiscalización ambiental, el proyecto "Edificio San Cristóbal" no ha sido construido.

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, se desprende que el proyecto "Edificio San Cristóbal" corresponde a un proyecto inmobiliario destinado principalmente al uso residencial, que considera la construcción de dos torres de edificios, con un total de 295 viviendas y 1 local comercial, además de 402 estacionamientos asociados al proyecto. El proyecto se emplaza en un terreno de una superficie total de 21.216,95 m², equivalente a 2,12 Ha, siendo ocupada por el proyecto propiamente tal una superficie de 4.079 m², lo que equivale a 0,4 hectáreas.

¹ <http://www.sectra.gob.cl/metodologias/eistu.htm>

Respecto a los pisos de cada torre, cabe señalar que el Permiso de Edificación N°35/19 de la DOM de Providencia, autoriza la construcción de dos edificios de 32 pisos, por su parte el plano del proyecto (de agosto de 2019), presentado por el titular en su carta del 11 de enero de 2021, indica que una torre tendrá 31 pisos y la otra 32 pisos.

De acuerdo a los antecedentes revisados, en particular de los certificados emanados de la Dirección de Obras Municipales de Providencia (Certificado de informaciones previas y permiso de edificación), así como en autorizaciones emanadas de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, es posible señalar que el hotel y los edificios, no comparten accesos, vialidad interna u otras áreas que permitan establecer que corresponden a un mismo proyecto, o a la ampliación de Hotel Sheraton, existente en el predio.

Cabe señalar que tanto los antecedentes presentados por el titular en su consulta de pertinencia al SEIA, como aquellos presentados en respuesta al requerimiento de información efectuado ante esta Superintendencia se corresponden, además de acuerdo a la Resolución Exenta SEA N°202013101247 del 15 de octubre de 2020, la Dirección Regional de la Región Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, resuelve que el proyecto "Edificio San Cristóbal", no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.

De esta forma, se concluye que el proyecto inmobiliario "Edificio San Cristóbal", de la empresa Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, no cumpliría con las condiciones para ser tipificado en el literal h.1.3) del D.S N° 40/12, toda vez que el proyecto contempla 295 viviendas en una superficie de 0,4 hectáreas, que a su vez se ubica en un predio que posee una superficie total de 2,12 hectáreas, y por tanto no requiere ingreso obligatorio al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Sin perjuicio delo anterior, se advierte que el proyecto se encuentra a 5 viviendas del umbral de ingreso establecido en dicho literal, por lo que de existir modificaciones del proyecto al alza de viviendas, deberá someterse obligatoriamente a evaluación ambiental.

Registros

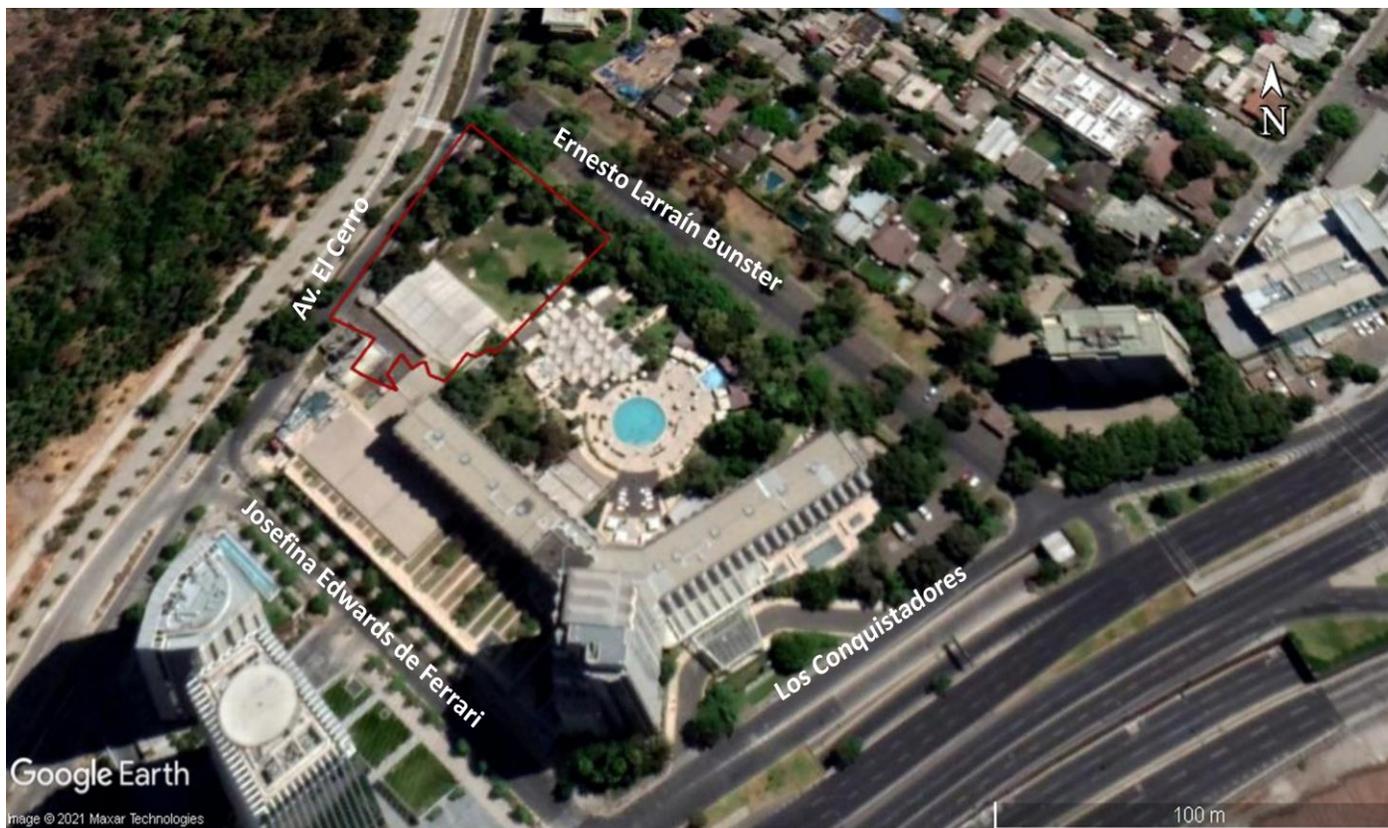


Figura 3

Fecha elaboración mapa ubicación: 18 de febrero 2021

Fecha imagen Google Earth: 09 de enero de 2021

Coordenadas UTM DATUM WGS84, HUSO 19

Norte: 6.300.841m

Este: 349.240 m

Descripción del medio de prueba: Imagen que muestra la ubicación del Proyecto Inmobiliario, elaborado en base a las coordenadas de emplazamiento del proyecto, informadas por el titular en Consulta de Pertinencia de ingreso al SEIA, presentada por el titular al SEA en mayo de 2020. Como puede observarse el proyecto no ha iniciado su construcción.

Fuente: Elaboración propia, a partir de Consulta de Pertinencia "Edificio San Cristóbal", 20 de mayo de 2020.

Registros

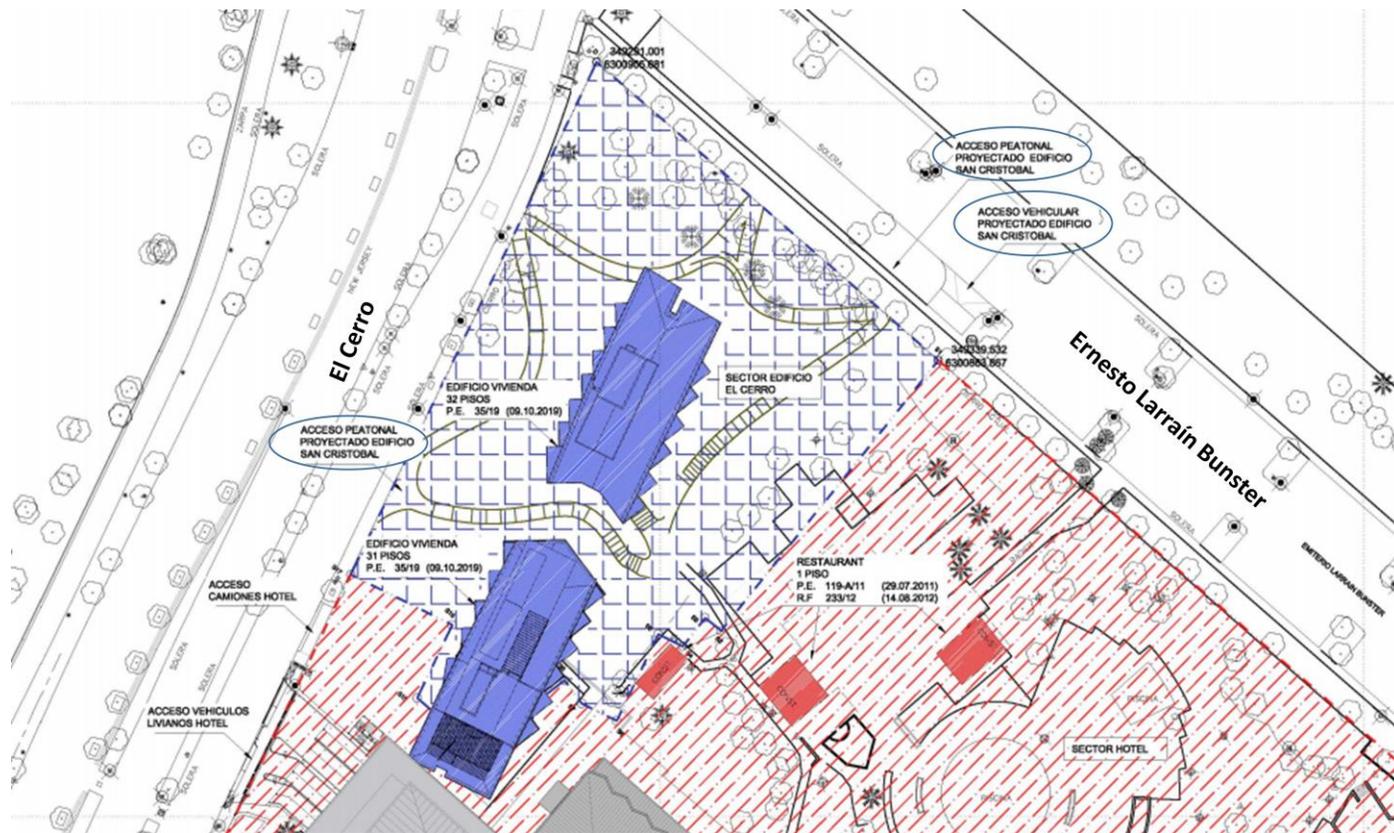


Figura 5

Fecha elaboración mapa ubicación: 18 de febrero 2021

Fecha imagen Google Earth: 09 de enero de 2021

Coordenadas UTM DATUM WGS84, HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Imagen que muestra la localización de los accesos al Proyecto Edificio San Cristóbal: Un acceso peatonal proyectado por Avenida El Cerro, un acceso peatonal proyectado por calle Emeterio Larraín Bunster y un acceso vehicular proyectado por calle Emeterio Larraín Bunster.

Fuente: Plano agosto 2019, adjunto como anexo de carta del titular del 11 de enero de 2021.

Número de hecho constatado: 2

Exigencias:

Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente

Artículo 8, "Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley [...]".

Ley 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente

Artículo 10, "Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...]"

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parque marinos, reservas marinas o cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos que la legislación respectiva lo permita [...]"

DS N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 3°.- Tipos de proyectos o actividades.

"Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: [...]"

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parque marinos, reservas marinas o cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos que la legislación respectiva lo permita [...]"

Hecho (s):

Examen de Información

De acuerdo a los antecedentes presentados por Inmobiliaria Mirados del Cerro SpA en su Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA, presentada al SEA en Mayo de 2020, se informa que "el Proyecto no contempla obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial", y presenta una figura (ver figura 6) con las distancias entre el proyecto y dos áreas colocadas bajo protección oficial correspondientes a la Reserva Nacional Río Clarillo (ubicada a 34 kilómetros del proyecto) y al Monumento Natural El Morado (ubicado a 61 kilómetros del proyecto).

Considerando que, el análisis del titular no consideró otras áreas colocadas bajo protección oficial, se procedió a utilizar la plataforma de Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la SMA², localizando un punto representativo del proyecto y calculando las distancias entre éste y diferentes categorías de áreas colocadas bajo protección oficial. A continuación, la tabla 1, muestra las distancias entre un punto representativo del proyecto "Edificio San Cristóbal" y áreas de protección oficial.

² <https://ide.sma.gob.cl/>

Tabla N°1. Distancias aproximadas entre proyecto "Edificio San Cristóbal" y áreas colocadas bajo protección oficial.

Categoría	Nombre	Distancia (km)
Monumento Histórico	Casona Lo Contador	0,37
	Palacio Schacht	0,96
Zona Típica	Entorno del Mural obra de Mar a Martner y de Juan O Gorman del Balneario Tupahue	0,57
	Población William Noon	1,4
	Entorno Palacio Falabella	1,6
	Población Jefes y Oficiales de Carabineros	0,64
	Población los Gráficos	0,99
	Pasaje Orrego Luco	1,008
Santuarios de la Naturaleza	Predio Los Nogales	20,8
	Quebrada La Plata	27,7
	Fundo Yerba Loca	32,3
	Torcasas de Pirque	34,4
	San Francisco de Lagunillas y Quillayal	42,4
	Cascada Las Animas	45,95
Monumento Natural	El Morado	61
ZOIT	San José de Maipo	22, 6
Reserva Nacional	Río Clarillo	34
Áreas de Preservación Ecológica	Áreas de Preservación Ecológica	4,64
	Áreas de Preservación Ecológica con desarrollo controlado Pie de monte La Reina Alta	10,8

Fuente: Elaboración propia en base a análisis efectuado en IDE de la SMA, febrero de 2021.

La figura 7 muestra la ubicación del Proyecto "Edificio San Cristóbal", y su distancia a Áreas de Preservación Ecológica, de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Resultados del Examen de Información efectuado

De acuerdo a la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto a áreas colocadas bajo protección oficial, se puede determinar que el proyecto "Edificio San Cristóbal", no se encuentra emplazado en un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA.

Registros

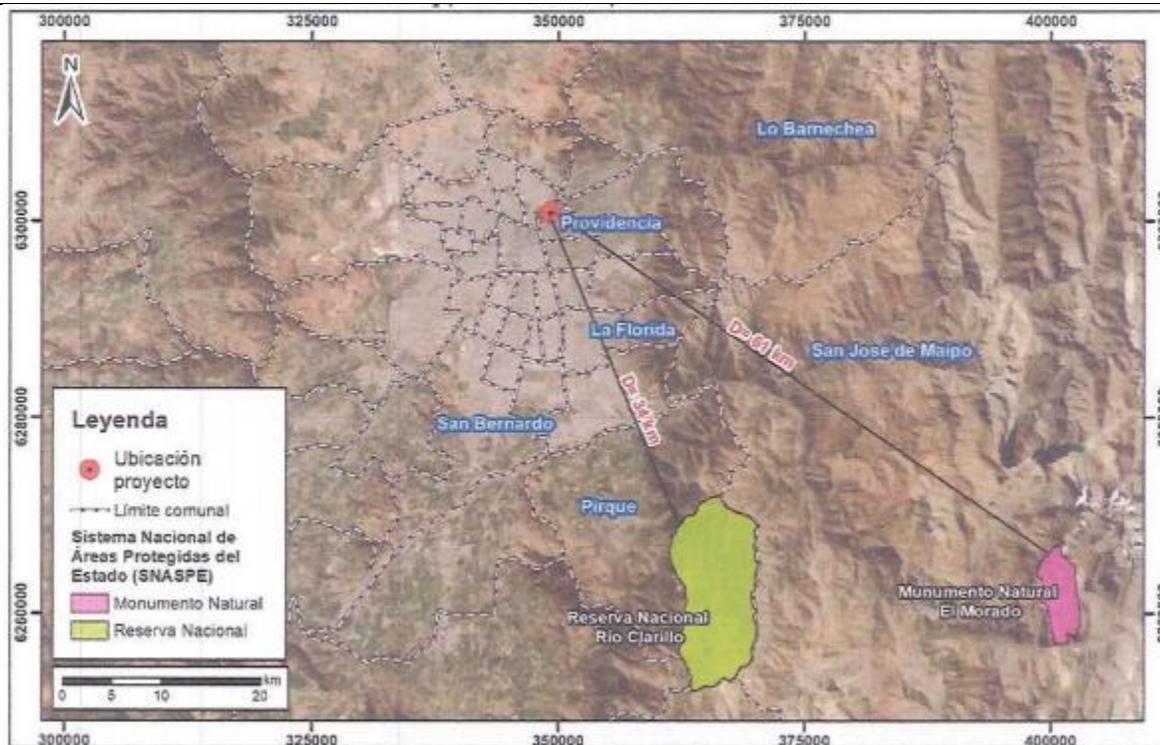


Figura 6

Fecha elaboración mapa ubicación: N/A

Fecha imagen Google Earth: N/A

Coordenadas UTM DATUM WGS84, HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Figura presentada por el titular en Consulta de pertinencia efectuada al SEA, donde se grafica la ubicación del proyecto y su distanciamiento a áreas indicadas en el artículo 3° letra p) del D.S. 40/ 2012 del MMA.

Fuente: Consulta de Pertinencia "Edificio San Cristóbal", 20 de mayo de 2020.

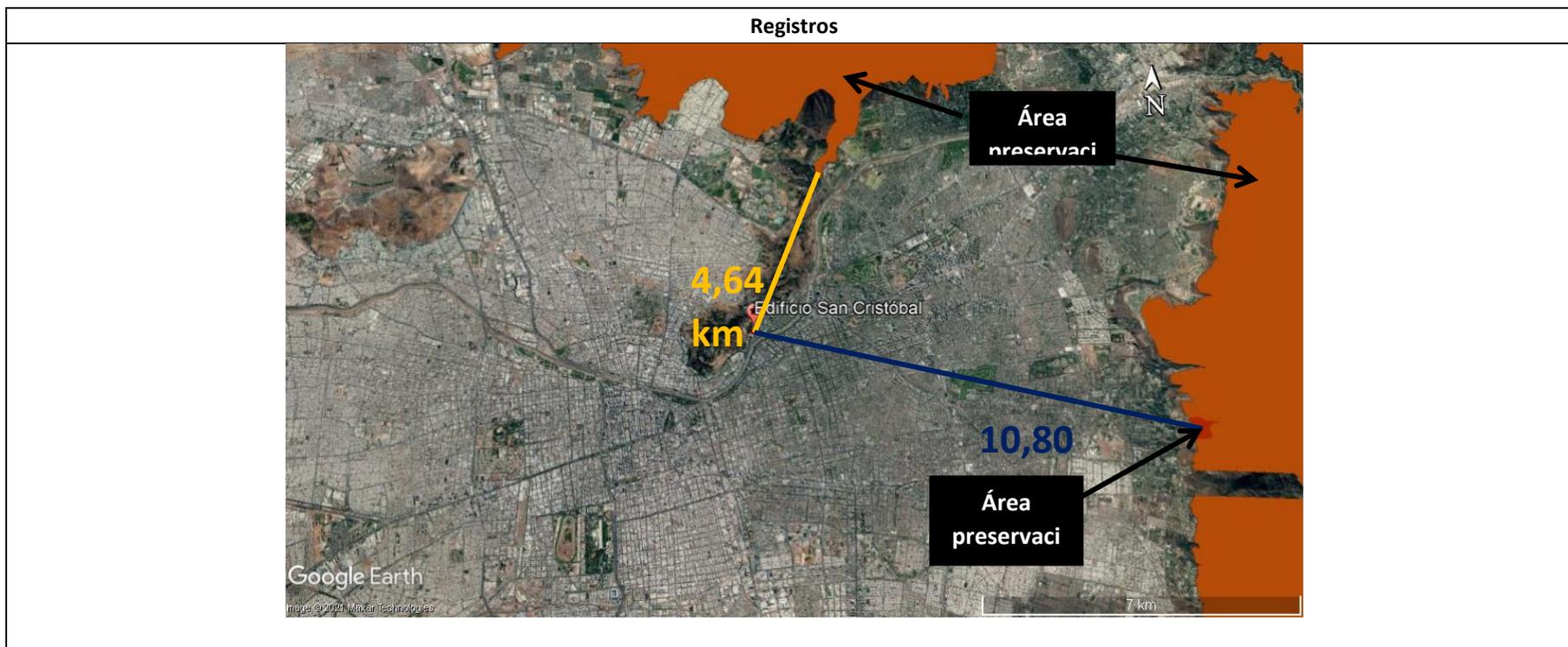


Figura 7	Fecha elaboración mapa ubicación: 18 de febrero de 2021	
Coordenadas UTM DATUM WGS84, HUSO 19	Fecha imagen Google Earth: 09 de enero de 2021	Este: --
Descripción del medio de prueba: Figura muestra la distancia entre el Edificio San Cristóbal y Áreas de preservación ecológica, contempladas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.		
Fuente: Elaboración propia, en base a Google Earth Pro y archivos shape descargados desde IDE MINVU.		

6 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados ha sido posible concluir lo siguiente:

El proyecto inmobiliario "Edificio San Cristóbal", de la empresa Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, no cumpliría con las condiciones para ser tipificado en el literal h.1.3) del D.S N° 40/12, toda vez que el proyecto contempla 295 viviendas en una superficie de 0,4 hectáreas, que a su vez se ubica en un predio que posee una superficie total de 2,12 hectáreas, y por tanto no requiere ingreso obligatorio al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Sin perjuicio delo anterior, se advierte que el proyecto se encuentra a 5 viviendas del umbral de ingreso establecido en dicho literal, por lo que de existir modificaciones del proyecto al alza de viviendas, deberá someterse obligatoriamente a evaluación ambiental.

Además, de acuerdo a la revisión de los antecedentes del proyecto y su ubicación respecto a áreas colocadas bajo protección oficial, se puede determinar que el proyecto "Edificio San Cristóbal", no se encuentra emplazado en un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA.

Cabe señalar que lo anterior no obsta la realización de futuras fiscalizaciones al respecto y no exime al titular de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Requerimientos de Información efectuados por la SMA
2	Carta Inmobiliaria Mirador del Cerro Spa., de fecha 11 de enero de 2021
3	Carta Consulta de Pertinencia al SEIA "Edificio San Cristóbal" ID PERTI-2020-5338